



Økonomiforvaltningen
Københavns Rådhus
Rådhuspladsen 1
1550 København V

Bemærkninger til kommuneplanstrategi 2023 - Fremtidens klimavenlige hovedstad

Kære Københavns Kommune

På vegne af såvel DSB som vores datterselskab DSB Ejendomsudvikling A/S (DSB) takker jeg for modtagelsen af kommuneplanstrategi 2023. Strategien har DSB's store interesse i forhold til, at DSB planlægger at renovere stationer i en samlet stationsstrategi omkring togets bæredygtige transportform og i forhold til, at DSB har igangsat processen med at udvikle ca. 460.000 m² stationsnære grundarealer og tinglyste byggeretter over baneterræn i kommunen. Her spiller DSB fuldt ind i Københavns Kommunes vision for bæredygtighed og biodiversitet i byudviklingen, blandt andet ved certificering efter DGNB. DSB anser sig selv som langsigtet ejer af byudviklingsområder gennem 50 % ejerskab til vores joint venture-selskaber, som bygger og udlejer byggeri i områderne.

Vi er helt enige i strategien omkring fortætning af stationsnære områder i eksisterende byområder og omkring blandet by og biodiversitet, som DSB søger indarbejdet i udviklingsprojekterne. Overordnet foreslår vi derfor en tilføjelse af stationsnære arealer til kortet over behov for nye arealer side 55 som potentialer for byudvikling: Det er arealer omkring Hellerup Station samt Svanemøllen Station og de nærliggende værkstedsarealer Helgoland. I alt udgør de 2 områder ca. 60.000 m² byggegrund. Byggeretten i luftrum over baneterræn er tinglyst på ejendommen, jf. bilag 1 med det tilhørende eRids. Det bemærkes, at omkostningerne ved at bygge over spor er høje, hvorfor et sådant udviklingsprojekt vil kræve en stor tæthed for at hænge økonomisk sammen (C3 plus).

Svanemøllen og Helgoland arealerne ligger indenfor 600 meters gåafstand fra stationens eksisterende gangbro over spor. De er samtidig bindeled mellem Østerbro og aktive fritidsområder ved havn og strand. I takt med, at togvedligehold på arealerne stopper (forventet i 2030), ønsker DSB som transformationsområde i kommuneplanen at skabe en blandet bydel med styrkede stiforbindelser mellem byen og fritidsområderne. På bilag 2 er vist de luftbyggeretter og grundarealer, som er i spil.

Økonomi

Ejendomme

28. september 2023

DSB
Telegade 2
2630 Tåstrup
CVR 25 05 00 53

Direkte 24680566
dahol@dsb.dk
www.dsb.dk

Deres dato: 1. august 2023

Fakta om arealerne, alle Udenbys Klædebo Kvarter:
Svanemøllen/Helgoland i alt 54.980 m²:
Luftrum jf. servitut: del af matr.nr. 6317a
Grundareal: ca. 17.850 m²
Ejendom: matr.nre 6316 og 6273
Grundareal: 37.130 m².
Hellerup i alt 6036 m²:
Ejendom matr.nre. 6214a og 6213a
Grundareal 3.876 m²
Ejendom Matr.nr: 6213b
Grundareal: 2158 m²



Hellerup arealerne ligger indenfor 300 meters gåafstand fra stationens eksisterende perronbro og -tunnel. DSB ønsker at udvikle området som en helhed med boliger i respekt for nærheden til villaområdet solitære bygninger langs Ryvangs Allé. Her tænkes skabt mindre rum og mødesteder for beboere og besøgende. Bilag 3 viser det areal, som er i spil.

Omkring generelle kommuneplanrammer vil vi anmode om, at bilparkeringsnormen for byudviklingsområder i stationsnære områder rammesættes på samme måde som centrum-områder i Kommuneplan 2019, dog således, at der for erhverv kan etableres flere parkeringspladser ved behov. Dette ønske er begrundet i de mange arealkrav, der i forvejen er til fortætning i områderne.

De generelle kommuneplanrammer for cykelparkering i byudviklingsområder foreslås justeret således, at en del af cykelparkeringsnormen for alle anvendelser op til f.eks. 15-20 % kan placeres i større fællesanlæg som ikke er i umiddelbar nærhed til byanvendelsen. Det kan ligeledes overvejes om reglen kun skal gælde for bilfri eller delvis bilfri områder. Forslaget begrundes i, at cykler i dag er mange forskellige ting, størrelser og pris, hvorfor særlige behov for at kunne tilbyde sikkerhed, aflåsning, faciliteter m.v. med fordel kan samles et sted og ikke indrettes på mange lokaliteter. Samtidig muliggøres fællesbrug af cykler f.eks. ved at grundejer- eller ejerforeningen etablere delecykel-ordninger således, at det f.eks. er unødvendigt for alle at investere i en ladcykel.

Derudover foreslås, at strategien skal behandle en ændring af bygningshøjder, fordi nye bygningsmaterialer vil øge etagehøjden, hvorved kommuneplanrammernes aktuelle maksimum på 24 meter utilsigtet kan komme til at reducere etageantallet i udviklingsområderne. Dette vil føre til fortynding i stedet for fortætning. Samtidig bør der skabes mulighed for at placere teknik på tag uanset bestemmelsen om bygningshøjde og andre restriktioner, fordi kældre indtil videre har et problematisk CO₂-aftryk og derfor undgås.

I øvrigt bemærkes, at potentialeareal nr. 5 kaldes "Godsbaneterrænet" gennem hele strategien. Det skal nu hedde "Jernbanebyen".

Med venlig hilsen

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'David Holkmann Olsen', written over a blue circular stamp.

David Holkmann Olsen
Chef for Byggeri og Udlejning